

1 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총 칙

제1조 (목적)

본 민간부문 지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 금천구 "금천구심 지구단위계획구역"의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용 등을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제2조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① "민간부문 시행지침"은 건축물이나 대지 안의 공지 등 민간에 의하여 조성되는 시설과 관련된 행위에 대하여 적용된다.
- ② 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 지구단위계획 수립지침을 비롯한 제반 관련 법규나 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ③ 지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ④ 향후 관련법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.
- ⑤ 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 이면부 지침을 적용하며, 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 다만, 당해 지구단위계획 또는 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

공동개발 변경시 용적률(기준/허용) 적용 예시

	<table border="1"> <tr> <th>지구단위계획 결정 내용</th> <th>A+B 공동개발 미준수시</th> <th>C+D 자발적 공동개발시</th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> • (A+B)부지 : 300%/630%이하 • C부지 : 300%/630%이하 • D부지 : 250%/400%이하 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • A부지 : 300%/630%이하 • B부지 : 250%/400%이하 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • (C+D)부지 : 300%/630%이하 </td> </tr> </table>	지구단위계획 결정 내용	A+B 공동개발 미준수시	C+D 자발적 공동개발시	<ul style="list-style-type: none"> • (A+B)부지 : 300%/630%이하 • C부지 : 300%/630%이하 • D부지 : 250%/400%이하 	<ul style="list-style-type: none"> • A부지 : 300%/630%이하 • B부지 : 250%/400%이하 	<ul style="list-style-type: none"> • (C+D)부지 : 300%/630%이하
지구단위계획 결정 내용	A+B 공동개발 미준수시	C+D 자발적 공동개발시					
<ul style="list-style-type: none"> • (A+B)부지 : 300%/630%이하 • C부지 : 300%/630%이하 • D부지 : 250%/400%이하 	<ul style="list-style-type: none"> • A부지 : 300%/630%이하 • B부지 : 250%/400%이하 	<ul style="list-style-type: none"> • (C+D)부지 : 300%/630%이하 					

- ⑥ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.
- ⑦ 지침의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.

제3조 (용어의 정의)

지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "가구"라 함은 6m 이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블록(block)을 말한다.
2. "획지"라 함은 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
3. "최대개발규모"라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최대한도를 말한다.
4. "공동개발(지정)"이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 지정한 것을 말한다.
5. "공동개발(권장)"이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.

6. "자율적(선택적) 공동개발"이라 함은 지구단위계획에서 정한 최대개발규모 안에서 토지소유자가 둘 이상의 필지를 자율적(선택적)으로 공동개발 하는 것을 말한다.
7. "필지분할가능선"이라 함은 필지 형태의 정형화 및 효율성 제고를 위해 하나의 필지를 둘 이상으로 분할하여 개발할 수 있도록 분할가능 위치를 권장한 계획선을 말한다.
8. "필지교환가능선"이라 함은 필지 형태의 정형화 및 필지의 효율성 제고를 위해 연결한 필지와 상호 교환이 가능하도록 교환가능 위치를 권장한 계획선을 말한다.
9. "불허용도"라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축물 전체에 대하여 건축할 수 없는 용도를 말한다.
10. "권장용도"라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.
11. "지정용도"라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 특정한 목적을 위하여 건축물의 용도 중에서 지구단위계획을 통해 지정하여 정한 특정한 용도를 말한다.
12. "기준용적률"이라 함은 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제1항부터 제4항 및 제16항의 용적률의 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.
13. "허용용적률"이라 함은 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브(incentive)로 제공되는 용적률(획지계획, 상한용적률을 적용받지 않는 공동개발, 건축물 용도, 대지 안의 공지, 친환경 계획요소, 주차 및 차량동선 등 지구단위 계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률)과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
14. "상한용적률"이라 함은 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납의 경우에 한한다)하는 경우 또는 공공시설 확보를 위하여 공동개발을 지정하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
15. "계획유도 인센티브"라 함은 건축한계선, 공공보행통로 등 규제적 성격의 인센티브 항목과 권장용도, 공개공지 추가확보 등 유도적 인센티브 항목으로서 지구단위계획의 목적달성을 위해 계획된 용적률 인센티브를 말한다.
16. "친환경 인센티브"라 함은 녹색건축인증, 신재생에너지 보급확대 등 환경친화적 지구단위계획의 목적달성을 위해 계획된 용적률 인센티브를 말한다.
17. "기준높이"라 함은 지역특성을 감안하여 인센티브 높이를 운영하기 위하여 최고높이 범위 내에서 별도로 지정하는 높이를 말한다.
18. "최고높이"라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
19. "건축한계선"이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
20. "건축지정선"이라 함은 건축물의 전층 또는 저층부의 외벽면이 일정 비율 이상 접해야 하는 선을 말한다.
21. "벽면한계선"이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층에서 벽면의 위치가 넘어서는 아니되는 선을 말한다.
22. "사용권 제공"이란 건축물 안의 일부 공간을 문화시설, 사회복지시설, 도서관 등 공공기여 시설을 설치하고 공공에 사용권[전세권 설정, 소유권이전등기청구권 가등기(사용대차계약), 구분지상권 설정(가능시)]를 제공하는 것을 말한다.
23. "전면공지"라 함은 건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선, 벽면지정선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 쌈지형 공지 또는 공개공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.
24. "공개공지"라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보) 규정 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보) 규정에서 정의하는 공지를 말한다.
25. "쌈지형 공지"라 함은 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서 벤치, 조명 등을 설치하여 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말한다.
26. "차폐조경"이라 함은 철로와 인접한 가로변의 가로경관 향상 및 보행안전성을 확보, 교통소음 저감을 목적으로 보도와 수림대를 설치한 조경을 말한다.

II. 지구단위계획 시행지침

27. "침상형 공지"라 함은 지하철 역사 및 지하보도(상가) 등과 연계하여 일반인의 이용이 상시 가능하도록 썬크(sunken) 수법 등으로 조성된 옥외로 개방된 형태의 공개공지를 말한다.
28. "보차혼용도로"라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행 및 차량의 통행에 이용될 수 있도록 대지 안에 조성한 통로를 말한다.
29. "공공보행도로"라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 대지 안 또는 건축물 안에 조성한 통로를 말한다.
30. "옥상녹화"라 함은 '옥상녹화시스템 설계 및 설계도서 작성지침(2013.5)'에 의하여 설치하는 옥상부 녹화를 말한다.
31. "투수성재료"라 함은 도심열섬현상 및 지하수 고갈 등의 개선을 위해 주차장, 보행로, 도로 등에 투수성 포장을 하는 것을 말한다. 투수성포장은 식생포장, 스페이스페이빙, 준공형블럭의 식생형 포장과 투수콘/투수아스팔트등의 포설형, 투수블럭/황토블럭 등의 블록형 투수성포장이 있다.
32. "녹색주차장"이라 함은 잔디 등 투수성재료를 사용하여 환경 친화적으로 조성된 주차장을 말한다.
33. "생태면적률"이라 함은 공간계획 대상면적 중 '자연순환기능'을 가진 토양의 면적비를 말한다.
34. "차량출입불허구간"이라 함은 도로에서 대지안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
35. "주차출입구"라 함은 대지안으로 차량이 출입할 수 있는 일정한 위치를 말한다.
36. "공동주차출입구"라 함은 둘 이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입구를 말한다.
37. "특별계획구역"이라 함은 지구단위계획구역 안에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.
38. "투시형 셔터"라 함은 전체의 2분의 10이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
39. "산업시설"이라 함은 '서울특별시 도시계획 조례 [별표2] 3호에 따라 설치할 수 있는 시설을 말한다.
40. "산업지원시설"이라 함은 위의 산업시설의 생산활동 및 근로자의 복지활동을 지원하기 위하여 설치 할 수 있는 시설을 말한다.

제2장 가구 및 획지에 관한 사항

제4조 (단위대지)

- ① 지구단위계획구역 안에서는 획지선으로 구분된 각각의 획지단위 또는 다음 각 호에 해당하는 필지단위를 대지로 하여 건축하여야 한다.
 1. 공동개발 지정으로 계획되지 않은 단위 필지
 2. 공동개발 지정으로 계획된 일단의 필지
 3. 특별계획구역으로 지정된 일단의 필지
 4. 필지분할가능선에 의해 분할하도록 계획된 필지
- ② 다음 각 호에 해당하는 필지단위를 대지로 하여 건축하는 것을 권장한다.
 5. 필지교환가능선에 의해 교환하도록 계획된 필지
 6. 공동개발 권장으로 계획된 일단의 필지
 7. 최대개발규모 내에서 자율적 공동개발을 하는 일단의 필지

제5조 (최대개발규모)

- ① 최대개발규모가 계획된 대지는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다. 부득이하게 최대개발규모를 초과하여 건축하고자 할 경우에는 특별계획구역 지정 등 도시관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다. 다만, 본 지구단위계획에서 최대개발규모 이상으로 계획한 대지는 그러하지 아니하다.
- ② 지구단위계획구역 내에서 개발가능한 대지면적의 최대한도(최대개발규모)는 아래표와 같다. 공동개발은 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축함을 원칙으로 한다. 부득이하게 공동개발을 변경하고자 할 경우에는 경미한 도시관리

계획 변경절차에 의한다.

구분	계획내용		비 고
	기정	변경	
일반상업지역	최대개발규모 3,000㎡ 이하	최대개발규모 3,000㎡ 이하	간선변 일반상업지역
기타 지역	최대개발규모 2,000㎡이하	최대개발규모 2,000㎡이하	이면부 일반상업지역 기타지역

제6조 (획지)

- ① 획지는 도시관리계획 결정사항으로서 다수 필지가 하나의 획지선로 계획된 경우 획지내 필지들은 개별 건축이 불가하며 계획된 획지 규모로 공동개발 하여야 한다.

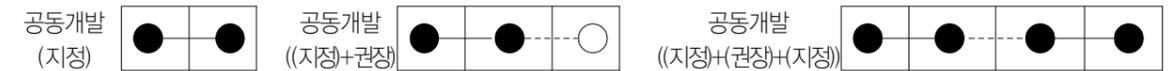
- ② 도면표시



제7조 (공동개발 지정)

- ① 공동개발(지정)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축하여야 한다.
- ② 서로 상이한 지침의 대지에 공동개발이 계획되어 있을 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 단, 별도의 지침을 제시하고 있는 경우는 그러하지 아니하다.
- ③ 공동건축이 불가하여 공동개발(지정)을 변경할 경우에는 가로연속성과 도시미관 증진을 위해 맞벽건축으로 변경할 것을 권장한다.
- ④ 최대개발규모 이내의 공동개발(지정) 변경은 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경한다. 이 경우 주차출입구 확보 등 계획 변경으로 인한 주변 지역 대책을 강구하여야 한다.

- ⑤ 도면표시



제8조 (공동개발 권장)

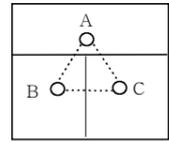
- ① 공동개발(권장)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장한다.

- ② 도면표시

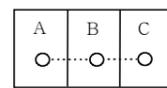


제9조 (자율적(선택적) 공동개발)

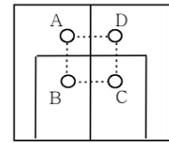
- ① 자율적(선택적) 공동개발이 계획되어 있는 필지는 최대개발규모 이내에서 자율적(선택적)으로 공동개발 할 것을 권장한다.
- ② 자율적(선택적) 공동개발은 아래 적용원칙 및 예시에 따라 처리 한다.



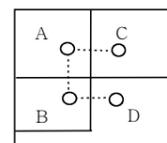
[적용기준1]
 ① B+C 공동개발
 ② (B+C)+A 공동개발
 (선행조건:① 만족)



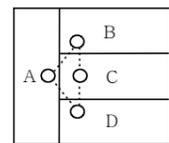
[적용기준2]
 ① A+B 또는 B+C 공동개발
 ② A+B+C 공동개발
 (선행조건:① 만족)



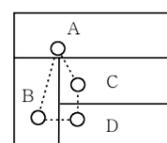
[적용기준3]
 ① A+B 공동개발
 ② C+D 공동개발
 ③ (A+B)+(C+D) 공동개발
 (선행조건:①,② 만족)



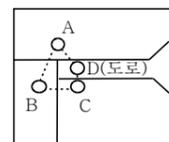
[적용기준4]
 ① A+C 공동개발
 ② B+D 공동개발
 ③ (A+C)+(B+D) 공동개발
 (선행조건:①,② 만족)



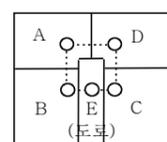
[적용기준5]
 ① B+C 또는 C+D 공동개발
 ② B+C+D 공동개발
 (선행조건:① 만족)
 ③ (B+C+D)+A 공동개발
 (선행조건:② 만족)



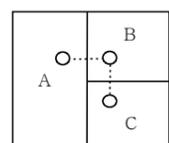
[적용기준6]
 ① C+D 공동개발
 ② (C+D)+B 공동개발
 (선행조건:① 만족)
 ③ {(C+D)+B)+A 공동개발
 (선행조건:② 만족)



[적용기준7]
 ① B+C 공동개발
 ② (B+C)+D 공동개발
 (선행조건:① 만족)
 ③ {(B+C)+D)+A 공동개발
 (선행조건:② 만족)



[적용기준8]
 ① A+B 공동개발
 ② C+D 공동개발
 ③ (A+B)+E 공동개발
 (선행조건:①,② 만족)
 ④ (C+D)+E 공동개발
 (선행조건:①,② 만족)
 ⑤ {(A+B)+E)+(C+D) 공동개발
 (선행조건:③만족)
 ⑥ {(C+D)+E)+(A+B) 공동개발
 (선행조건:④만족)



[적용기준9]
 ① B+C 공동개발
 ② (B+C)+A 공동개발
 (선행조건:① 만족)

※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 한다.

- ③ 다음과 같은 경우에는 최대개발규모 이내의 자율적(선택적) 공동개발이라 하더라도 공동개발을 불허한다.
1. 자율적(선택적) 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우
 2. 자율적(선택적) 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우

제10조 (대지의 분할 및 교환)

- ① 대지의 분할은 「서울특별시 건축조례」 제29조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에서 정한 규모 이하로 분할할 수 없다.
- ② 필지분할가능선 및 필지교환가능선이 계획된 대지는 대지 형태의 정형화 및 이용의 효율성 제고를 위해 당해 필지를 분할 및 교환할 것을 권장한다.
- ③ 필지분할선이 계획된 대지는 필지분할가능선을 준수하여 분할할 것을 권장한다. 다만, 당해 대지 여건상 부득이한 경우에는 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 필지면적 대비 20% 이내에서 변경할 수 있다.
- ④ 도면표시

필지분할 가능선



제3장 건축물의 용도에 관한 사항

제11조 (불허용도)

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.
- ② 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 불허용도가 적용될 경우에는 해당 불허용도를 동시에 적용한다.
- ③ 불허용도 계획 중 단독주택은 주거복합이 아닌 경우를 말한다.
- ④ 도면표시

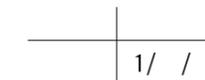
불허용도



제12조 (권장용도)

- ① 지구단위계획구역의 특성 부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 권장용도로 표시된 용도의 입지를 권장한다.
- ② 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다. (바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)
 ※ 1층 또는 지하층 등 특정층에 권장용도를 계획할 경우 상기 지침을 활용해 작성
- ③ 권장용도 준수에 따른 용적률 등의 완화를 적용받아 건축된 건축물의 용도변경은 「건축법」 제19조(용도변경) 및 같은법 시행령 제14조(용도변경)의 규정에도 불구하고 본 지구단위계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서 이루어져야 한다. 다만, 당해 건축물을 인센티브 받기 전 상태로 원상복구하거나, 건축허가시 받은 인센티브에 상응하는 공공기여(지구단위계획구역내 공공시설의 기부채납 또는 용적률 인센티브 항목 추가 준수)에 대해 용도변경 시점에서 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.
- ④ 도면표시

권장용도



제13조 (지정용도)

- ① 지구단위계획구역의 특정 목적 수행을 위하여 지정용도로 표시된 용도의 도입을 지정한다.
- ② 지역주민의 의료서비스 증진 등을 위하여 다음의 용도를 지정한다.
 ○ 대한전선부지 특별계획구역내 의료시설(종합병원)(부지면적 20,000㎡내외)
- ③ 도면표시

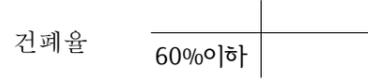
지정용도



제4장 건축물의 밀도에 관한 사항

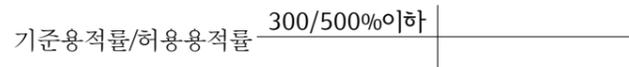
제14조 (건폐율)

- ① 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 계획한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 도면표시



제15조 (용적률)

- ① 본 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 동일한 용도지역으로서 향후 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 기준/허용용적률이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률을 적용한다.
- ③ 획지계획 완화(해제)에 따라 이면부로 분류된 지역 중 당초 상업지역(98년이전)이었던 지역은 종전 용적률 체계를 적용한다. (기준/허용=600/800)
- ④ 20이상의 용도지역에 걸쳐 있어 서로 다른 용적률을 적용받는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(20이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준)를 따른다.
- ⑤ 상업지역내에서 주거복합건축물의 용적률 적용은 지구단위계획에서 정한 범위내에서 서울시 도시계획조례 제55조 제3항(용도용적제 등)을 준수, 준주거지역으로 용도지역이 변경된 지역의 주거부분 용적률은 250%이하로 한다. 이 경우 상한용적률 부분의 주거부분은 허용용적률 산정시 적용한 주택연면적비율과 동일하게 비례배분한 비율로 한다.
※ 주거부분이라 함은 공동주택(아파트)과 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상을 말함
- ⑥ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 서울시 지구단위계획 수립지침에 따라 용적률의 10%이상 계획한다. 단, 8m미만 도로에 접한 필지는 제외한다.
- ⑦ 용도지역이 상업지역으로 상향된 경우 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하로 적용한다. (용도지역 변경시점 : 1991.5.11.이후)
- ⑧ 군부대 특별계획구역 내 공공부문(학교, 경찰서, 문화·체육시설, 복지시설 등)의 허용용적률 인센티브 기준은 본 '민간부문 시행지침 용적률 완화' 조항을 준용한다.
- ⑨ 도면표시



제16조 (용적률 완화)

〈 허용용적률 산정 〉

- ① 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다. 즉, 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률을 적용한다.
- ② 용적률 인센티브는 크게 계획유도 및 친환경 인센티브 항목으로 구성되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다.

- 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 해당 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 300이상, 계획유도 인센티브는 해당 인센티브량의 100분의 700내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획 용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.

〈허용용적률 인센티브체계 개념도〉

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	친환경 인센티브 항목	계획유도 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	친환경 계획 준수시 (30%이상)	유도 및 규제항목 준수시 (70%이내)	공공시설 부지 제공시 등

- 2. 친환경 인센티브는 해당 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하여야 하며, 미달하는 경우에도 계획유도 항목을 통하여 부족한 인센티브의 대체 적용은 인정되지 않는다. 반면, 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경

인센티브로 대체하여 적용이 가능하다.

- ③ 그 외 각 항목별 용적률 완화 여부 및 산정기준 등은 기본형과 혼합형으로 구분하여 아래표를 참조하여 용적률 인센티브 양을 산정토록 한다.

○ 용적률 인센티브 기본형

- 허용용적률과 기준용적률 차이가 200%미만인 경우에 적용
- 혼합형 적용대상지 외 지역에 적용
- 친환경 인센티브는 총 인센티브량의 30%를 의무적으로 계획하고 30% 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 불가, 단 대지면적 500㎡ 이하의 소규모 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30% 이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능

항 목		내 용	완화기준	비고
계획유도인센티브	공동개발	지정 또는 권장	기준용적률 × a	• n=공동개발 필지수
				지정
	건축물 용도	지정 또는 권장	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 1	• 건물전체 바닥면적(주차장 면적 제외)의 20%이상인 경우에만 인정
	대지내지	공개공지(위치지정)	기준용적률 × [(설치면적-의무면적)/대지면적] × a	• 피로티 구조 a=0.5 • 개방형 구조 a=1.2
		쌈지형 공지	기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × a	• 피로티 구조 a=0.5 • 개방형 구조 a=1.2
		건축한계선, 건축지정선	기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × 3	
주차계획	공동주차도로 및 출입구	기준용적률 × 0.2		
	공동주차장	기준용적률 × 0.2		
건축물개방	건물내 공익시설 설치	공공에 사용권(구분지상권)으로 제공	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정된 시설 또는 도시계획위원회(차지구 포함) 심의에서 인정하는 경우 • 연면적(주차장면적 제외)의 1%이상 실사용면적 제공시 a=0.25, 2%제공시 a=0.30, 3%이상 제공시 a=0.35적용	
	자연지반 보존	기준용적률 × (자연지반보존면적/대지면적) × 0.2		
친환경인센티브	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용(법정 조경으로 산입된 면적 제외)	
	중수도시설 설치	기준용적률 × 0.04	• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용(관련법상 의무시설인 경우 제외)	
	녹색주차장	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05		
	빗물관리시설 설치(저류·침투·이용)	기준용적률 × 0.04	• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상 되도록 설치	
	녹색건축인증	• 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 • 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 • 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세기준 모두 만족시 : 기준용적률 × 0.4	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04	기준용적률 × 0.4	※ 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표1) ※ 공급률로 등급판정 대체 가능
신재생 에너지 보급 확대	• 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 • 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 • 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 • 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 • 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04			

주) 1. 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 함
2. 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음
3. 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능. (관계법령에 따라 대지면적의 5%이상 조성)

○ 용적률 인센티브 혼합형

- 용도지역이 준공업지역, 일반주거지역에서 일반상업지역으로 상향 변경된 지역 중 허용용적률과 기준용적률 차이가 200%이상인 경우에 적용
- 필지에 계획된 규제성격의 기본항목(공동개발지정, 최고높이, 건축한계선)을 모두 준수할 경우 150%의 기본용적률 인센티브를 부여
- 친환경 인센티브는 총 인센티브량의 30%를 의무적으로 계획하고 30% 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 불가, 단 대지면적 500㎡ 이하의 소규모 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30% 이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능

항 목		내 용	완화기준	비고		
계획유도인센티브	공동개발	지정 또는 권장	기준용적률 × a	• n=공동개발 필지수		
				지정	권장	
				n=2→a=0.15 n=3→a=0.25 n=4이상→a=0.35	n=2→a=0.1 n=3→a=0.2 n=4이상→a=0.3	
	건축물용도	지정 또는 권장	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 1	• 건물전체 바닥면적(주차장 면적 제외)의 20%이상인 경우에만 인정		
				공개공지(위치지정)	기준용적률 × [(설치면적-의무면적)/대지면적] × a	
					• 피로티 구조 a=0.5 • 개방형 구조 a=1.2	
				쌈지형 공지	기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × a	
	대지내지	건축한계선, 건축지정선	지침준수시	기본용적률 인센티브 항목		
			추가계획시	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 3		
			공공보행통로(보차혼용통로)	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a		• 피로티 구조 a=1.0 • 개방형 구조 a=1.5
주차계획	공동주차도로 및 출입구	기준용적률 × 0.2				
	공동주차장	기준용적률 × 0.2				
건축물내공공시설제공시	건물내공공시설설치	공공에사용권(구분지상권)으로 제공	기준용적률 × a			
			• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시계획위원회(자치구 포함) 심의에서 인정하는 경우 • 연면적(주차장면적 제외)의 1%이상 실사용면적 제공시 a=0.25, 2%제공시 a=0.30, 3%이상제공시 a=0.35적용			
친환경인센티브	자연지반 보존		기준용적률 × (자연지반보존면적/대지면적) × 0.2			
	옥상녹화		기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1		녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용(법정 조경으로 산입된 면적 제외)	
	중수도시설 설치		기준용적률 × 0.04		총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용(관련법상 의무시설인 경우 제외)	
	녹색주차장		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05			
	빛물관리시설 설치(저류·침투·이용)		기준용적률 × 0.04		빛물저류이용시설 용량(ton) 및 빛물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상되도록 설치	

항 목	내 용	완화기준	비고	
친환경인센티브	녹색건축인증	• 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 • 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 • 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준 용적률 × 0.4	* 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 * 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수 * 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표1) * 공급률로 등급판정 대체 가능
	에너지 효율등급 인증	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	• 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 • 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 • 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 • 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 • 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04		
최고높이계획		기본용적률 인센티브 항목		준수시

- 주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + 기본용적률 인센티브 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
 2. 기본용적률 인센티브란 당해 필지에 계획된 규제성격의 기본항목(공동개발지정, 최고높이, 건축한계선)을 모두 준수할 경우에 기본적으로 부여되는 용적률 인센티브 150%를 말함. 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제25조제4항 및 조례 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항(민간부분 시행지침 참조)의 변경이 발생한 경우에도 기본용적률 인센티브를 부여
 3. 필지간 자발적 공동개발의 경우에는 용적률 인센티브 미적용
 4. 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 함
 5. 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음
 6. 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능. (관계법령에 따라 대지면적의 5%이상 조성)

〈 상한용적률 산정 〉

- ① 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납에 한함)하는 경우의 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용)에 따라 산정한다. 다만, 공동개발(특별지정)과 지하철출입구나 환기구를 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우의 상한용적률은 본 지구단위계획에서 정한 산식에 따라 산정한다.

항 목	내 용	완화기준	비고
대지의 일부를 공공시설부지로 기부채납한 경우	조성후 기부채납시	허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α)	• α=공공시설 제공면적 / 공공시설제공후 대지면적 • 가중치=공공시설제공부지 용적률 / 사업부지 용적률

- ② 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조(용도지역 안에서의 용적률) 제항의 해당 용도지역의 용적률의 범위 안에서 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제18항에 따라 완화할 수 있다. 다만, 허용용적률 인센티브와 중복하여 적용할 수 없다.

제17조 (최고높이)

- ① 최고높이는 당해 대지에 건축되는 건축물에 적용한다.
 * 건축물의 높이는 건축법 규정에 따른다.
 ② 지구단위계획구역 안에서 최고높이가 지정된 대지는 「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한) 제3항에 의한 도로 사선제한(H=1.5D이하)을 적용하지 아니한다.
 ③ 건축물의 1층 전체에 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함)가 설치되어있는 경우에는 「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법) 제1항 5호에 의해 최고높이에서 필로티의 층고를 제외한다.
 ④ 상이한 높이규제를 받는 2이상의 대지를 공동개발 할 경우 완화된 지침의 대지 규정에 따른다.

⑤ 도면표시



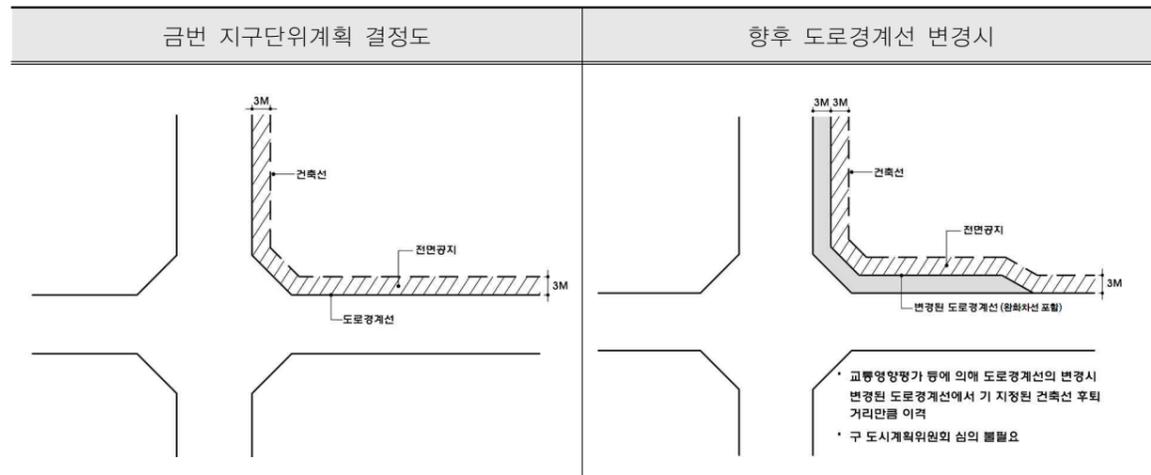
제5장 건축물의 배치에 관한 사항

제18조 (건축물의 방향성)

- ① 건축물 배치에 관한 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다.
- ② 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다.
- ③ 20m 이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장한다. 다만, 폭 20m 이상 도로를 2개 이상 접하고 있는 대지의 경우에는 건축물의 전면을 임의로 선택하여 설치할 수 있으나 동일한 수준의 외벽마감재를 사용할 것을 권장한다.

제19조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. 다만, 지하철 출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 경우에는 당해 시설물은 제외한다.
- ② 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭원 만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주한다. 단, 건축법 시행령 제3조의3 제2호에 따라 막다른 도로로서 도로폭원이 증가되는 경우는 적용하지 않는다.



- ③ 건축한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.
- ④ 도면표시



제20조 (벽면한계선)

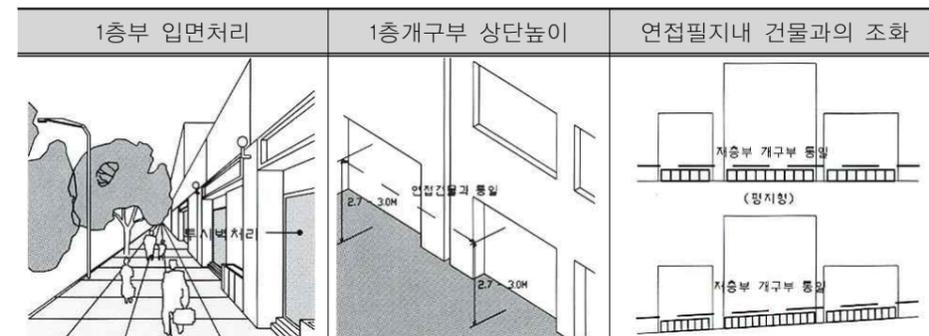
- ① 벽면한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 벽면이 건축물의 2층 이하 또는 6m 이하(특정층으로 계획된 경우에는 해당 특정층 이하)에서는 그 선을 넘어서는 아니된다.
- ② 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로 경계선이 변경될 경우에는 제25조(건축한계선) 제2항을 준용한다.
- ③ 벽면한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.
- ④ 도면표시



제6장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항

제21조 (건축물의 형태)

- ① 투시벽 및 투시형 셔터
 - 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만, 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 1층 바닥높이
 - 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.
- ③ 개구부
 - 1. 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 한다.
 - 2. 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없다.
 - 3. 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하여서는 아니 된다. 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.



제22조 (건축물의 외관)

- ① 외벽면의 통일성
 - 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장한다.
- ② 측면 이격공지의 처리
 - 폭 20m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐할 것을 권장한다. 그 외 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성할 것을 권장한다.

③ 야간경관조명

1. 지구단위계획구역내 건축물은 소원도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장한다.
2. 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 10층이상 신축 또는 증·개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장한다.
3. 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다.

④ 건축설비의 노출

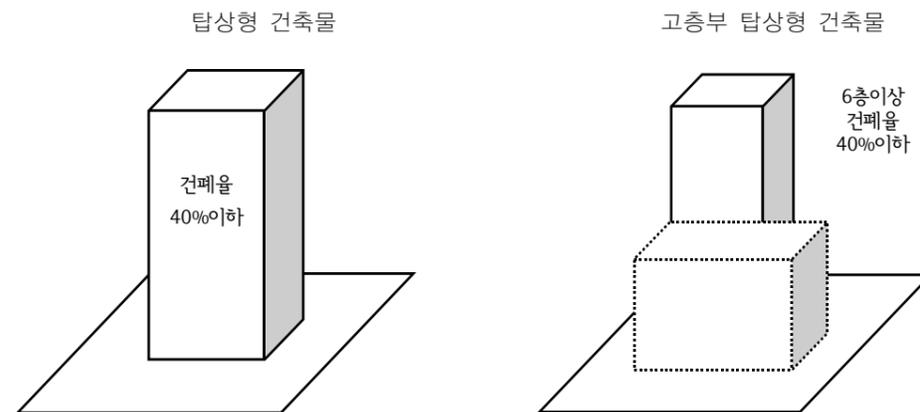
1. 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다.
2. 에어컨 실외기 등의 설치시에는 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙'에 따른다.

⑤ 미관지구 건축물 전면부

미관지구가 지정되어 있는 대지의 건축물 전면부에는 차면시설·세탁물 건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단 등 도시미관을 저해하는 시설들을 설치하지 않을 것을 권장한다.

⑥ 탑상형 건축물

1. 폭 15m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장한다.
2. 탑상형 건축물은 건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의 10이상이고, 건폐율 40%이하로 건축할 것을 권장한다.
3. 10층 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 6층 이상의 부분에 대해 건축물의 장변과 단변의 비율이 4분의 10이상이고 그 부분의 건폐율이 40% 이하로 건축할 것을 권장한다.



제23조 (옥외광고물)

- ① 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」, 「서울특별시 옥외광고물 등 관리조례」 및 「서울특별시 금천구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수하여야 한다.
- ② 서울특별시 금천구 고시에 의해 정비시범구역으로 지정된 시흥대로에 면한 건축물은 「광고물등 정비시범구역 지정 및 광고물등 표시 기준 고시」를 준수하여야 한다.

제24조 (지하철 및 지중화 관련시설)

- ① 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철 출입구와 환기구, 연결통로, 분전반 등의 지중화 관련시설을 건물 또는 대지 안에 설치할 것을 권장한다.
- ② 지하철 출입구, 연결통로 등은 일반인들이 상시 자유롭게 이용하고 통행에 불편함이 없도록 조성하여야 한다.
- ③ 당해 건물 이용만을 위한 단순 연결통로인 경우에는 인센티브 대상에서 제외한다.

제25조 (사용권 제공)

- ① 공공기능 확충을 위해 건축물 내 일정 공간을 문화시설, 사회복지시설, 도서관 등 공공기여 시설을 설치하고 공공에 사용권으로 제공할 것을 권장한다.
- ② 상기 지침에 따라 건축물 내 일정 공간을 공공에 사용권으로 제공할 경우에는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화가 부여된다. 상기 용도 외의 시설 중 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 공공기능 시설로 인정되는 경우에도 용적률 등의 완화를 부여한다.

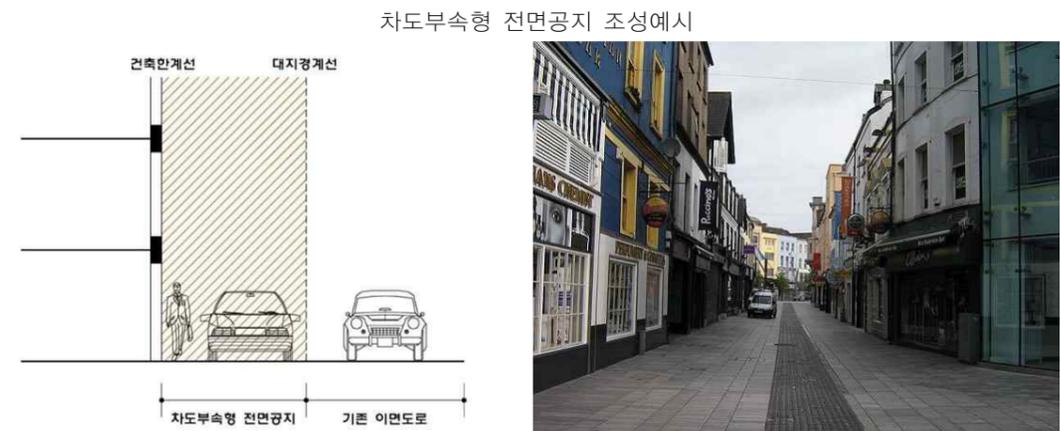
제26조 (기타 사항)

- ① 지구단위계획구역 안에서 담장을 설치할 경우에는 식재 담장 또는 투시형 담장으로 설치할 것을 권장한다.
- ② 옹벽을 설치할 경우에는 자연석 또는 조경석을 사용하여 계단식으로 조성하되 가능한 개방적으로 보이게 할 것을 권장한다.

제7장 대지안의 공지에 관한 사항

제27조 (전면공지)

- ① 전면공지는 보도부속형 전면공지와 차도부속형 전면공지로 구분하며 건축물의 신축시 개발주체가 조성한다.
 1. 보도부속형 전면공지
보도와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.
 2. 차도부속형 전면공지
보도가 없는 도로에 접하는 전면공지는 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로 하되, 포장 패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고, 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료를 포장토록 한다.
 3. 서울특별시 도시계획조례 제46조 건축선 후퇴부분 등의 관리 규정을 적용한다.



② 조성 지침

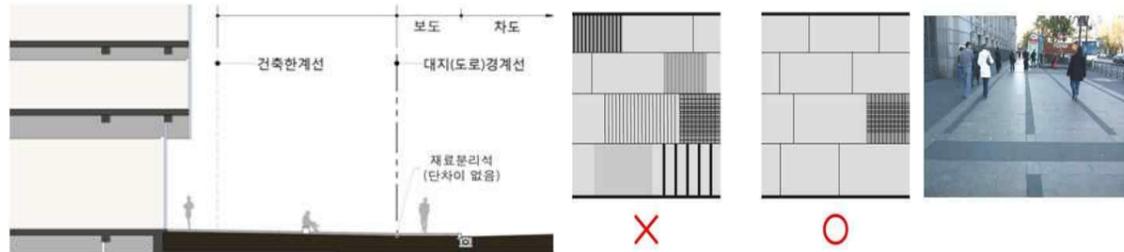
1. 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성한다. 단, 지형상의 이유 등으로 높이 차이가 불가피한 경우 전면공지의 기울기는 18분의 10이하로 하여야 한다.
2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 트렌치, 맨홀 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 부득이하게 맨홀 등을 설치하여야 하는 경우 이질감을 최소화하기 위하여 연속성 있는 형태로 마감한다. 다만, 차량 잔·출입 금지를 위해 볼라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때, 조경을 위한 식수를 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 허가권자가 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시계획위원회의 자문을 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

II. 지구단위계획 시행지침

3. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 투수성 재료로 포장한다.
4. 전면공지 바닥패턴과 색채를 단순화하고 교통약자 보행에 지장이 없도록 계획한다.

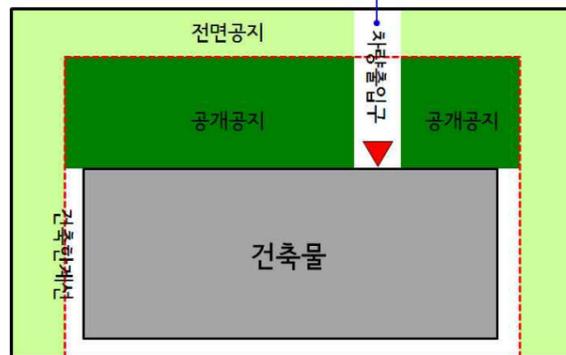
[전면공지 조성 단면 예시]

[바닥패턴 및 저채도 색상 예시]



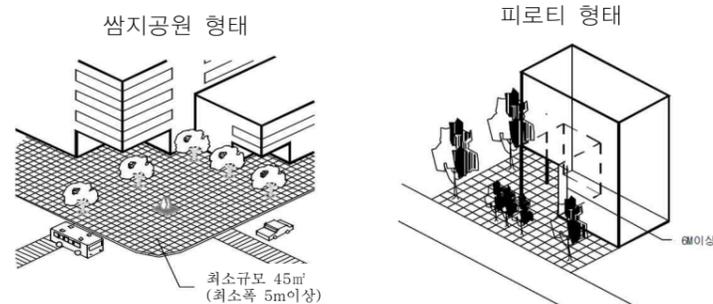
- ③ 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 제1항 단서 및 제2항, 「건축법 시행령」 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)에 의한 건축선 후퇴부분은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.
- ④ 전면공지의 일부가 차량 진출입로(차량출입구)로 조성될 경우에는 당해 부분을 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다. 다만, 주차장법 상 도로를 차로로 하여 주차단위구획을 배치하는 주차장을 설치하는 경우 그러하지 아니하다.

차량출입구 조성부분은 용적률 완화대상에서 제외



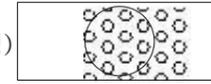
제28조 (공개공지)

- ① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보)를 적용한다.
- ② 공개공지의 조성위치를 지정한 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치하여야 한다.
- ③ 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 각각부, 보행 결절점 주변에 설치하여야 한다. 다만 인접 부지에 공원, 광장, 쌈지형 공지, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다.



- ④ 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연접한 대지의 공개공지는 침상형 공지로 설치를 권장한다.
- ⑤ 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재로나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장한다.
- ⑥ 상기 지침에 따라 공개공지를 설치한 대지(자율적으로 조성한 대지 포함)는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화가 부여된다. 다만, 「건축법」에 따라 의무적으로 설치하는 공개공지 면적은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.
- ⑦ 도면표시

공개공지(위치지정)



제29조 (대지안의 조경)

- ① 대지안의 조경을 설치하여야 하는 대상 대지면적 및 건축물, 조경면적, 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 「건축법」 제42조(대지의 조경), 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「서울특별시 건축조례」 제24조(대지안의 조경) 및 제25조(식재 등 조경기준) 등을 따른다.
- ② 다음 각 호의 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성해야 한다.
 1. 화물 적재 공간이나 쓰레기하치장 등 환경을 저해하는 시설물이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우
 2. 폭 20m이상 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우

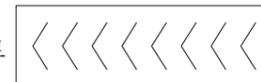
제30조 (차폐조경)

- ① 차폐조경은 가로경관 향상, 보행안전성 확보를 위한 보도부분과 교통소음 저감을 위한 수림대 부분으로 구분하여 조성토록 한다.
- ② 보도부분은 빗꽃로의 특징을 살린 빗나무를 공공부문 보도부분의 빗나무와 함께 이열식재로 조성한다. 또한 공공부문의 보도와 동일 또는 유사한 재료를 사용하여 포장하되 단차를 두지 않고 연속하여 조성토록 한다.
- ③ 수림대 부분은 교통소음 저감 극대화를 위해 높이 2m이상의 성토를 실시하며 차폐기능에 효과적인 상록교목 등을 밀식 식재토록 한다.
- ④ 상기 지침에 따라 차폐조경을 조성한 대지는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.

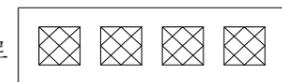
제31조 (보차혼용통로 및 공공보행통로)

- ① 보차혼용통로 및 공공보행통로(이하 대지내 통로라 한다)가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. 다만, 보안상의 이유 등으로 인하여 불가피한 경우에는 당해 허가권자가 속한 도시계획위원회 자문을 통하여 일정시간 개방하지 않을 수 있다.
- ② 대지내 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.
- ③ 대지내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
- ④ 대지내 통로의 포장은 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다.
- ⑤ 대지내 통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만, 공공보행통로는 부득이한 경우 피로티 구조의 설치를 허용하며 이 경우 높이를 6m이상 확보하여야 한다.
- ⑥ 도면표시

보차혼용통로



공공보행통로



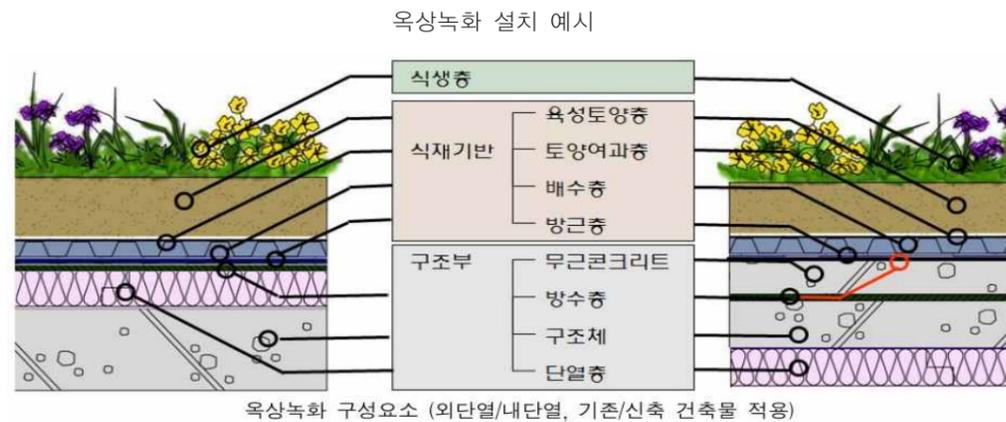
제8장 환경친화적 건축물에 관한 사항

제32조 (자연지반 보존)

- ① 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료로 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 경우에 자연지반을 보존한 것으로 인정한다.
- ② 본 지침에 따라 자연지반을 보존할 경우 용적률 인센티브를 부여한다.

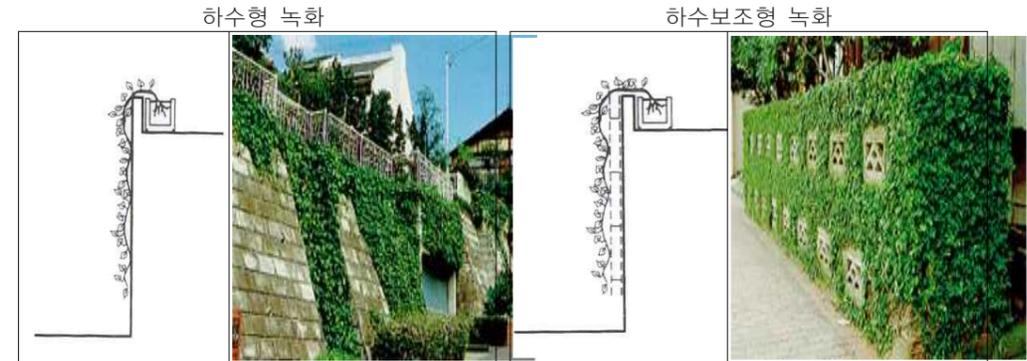
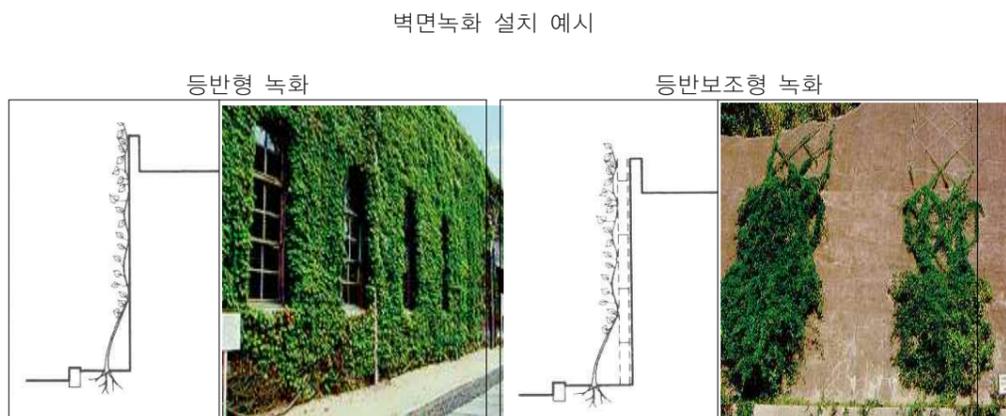
제33조 (옥상 녹화)

- ① 도심지역의 부족한 녹지공간을 확보하고 생물이 서식할 수 있는 공간을 마련하여 도시미관을 증진시키고 여가공간을 확보해주는 등 다양한 공익적 기능과 역할을 수행할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다.
- ② 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상면적의 50%이상 조성을 권장한다.
- ③ 옥상녹화는 서울특별시의 '옥상녹화시스템 설계 및 설계도서 작성지침(2013.5)'에 따라 조성토록 한다.
- ④ 옥상녹화 면적 중 대지안의 조경 의무면적으로 인정된 옥상녹화 면적은 용적률 등의 완화대상 면적에서 제외한다.



제34조 (벽면 녹화)

- ① 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화를 권장한다.
- ② 벽면녹화 조성은 '서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안'에 따라 조성토록 한다.



제35조 (녹색주차장)

- ① 주차장은 잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치를 권장한다.
- ② 잔디주차장 조성시 일조량이 하루 4시간 이상이 되는 곳을 선정한다.
- ③ 녹색주차장 조성은 '서울특별시 녹색주차장 활성화 계획' 등 서울특별시 기준에 따라 조성한다.

제36조 (중수도)

- ① 지구단위계획구역 안의 건축물에는 중수도의 설치를 권장한다.
- ② 중수도 설치대상 및 시설기준 등 조성기준은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련법령이 정하는 바에 따른다.
- ③ 중수도는 총 물 사용량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설이어야 하며 관련법에 의해 의무적으로 설치해야 하는 경우에는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화에서 제외한다.

제37조 (빗물관리시설)

- ① 빗물관리(저류, 침투, 이용)
 - 1. 홍수방지 및 물 순환 재생을 도모하고 나아가 도시의 안전성 향상과 쾌적한 도시환경 창조를 도모하기 위해 빗물관리시설의 설치를 권장한다.
 - 2. 빗물관리시설의 설치 및 관리기준 등은 '자연재해대책법' 관련법률, '물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률' 및 '서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례' 등이 정하는 바에 따른다.
 - 3. 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 X 0.05 또는 대지면적 X 0.02 이상이 되도록 계획할 경우 본 지침에 따른 용적률 인센티브를 부여한다.
- ② 빗물침투시설
 - 1. 빗물 침투와 유출저감효과가 충분히 발휘될 수 있도록 침투통, 침투트렌치, 침투측구 등 침투시설 설치를 권장한다.
 - 2. 빗물침투시설의 설치 및 관리 기준 등은 '서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례' 및 '서울특별시 빗물관리 기본계획(보완, 2013)' 및 가이드라인(2013)' 등이 정하는 바에 따른다.
 - 3. 빗물침투시설의 시설규모는 서울시나 자치구에서 목표로 하는 빗물침투필요량에 대하여 해당지역의 여건을 고려하여 계획침투필요량을 설정하고 대상지역에 대한 침투시설의 계획 설계 침투량의 적합성을 검토하여 계획한다.
- ③ 빗물저류시설
 - 1. 빗물의 이동을 최소화하여 우수유출을 효율적으로 저감할 수 있도록 빗물저류시설 설치를 권장한다.
 - 2. 빗물저류시설의 설치 및 관리 기준 등은 '물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률', '서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례' 및 '서울특별시 빗물관리 기본계획(보완, 2013)' 및 가이드라인(2013)' 등이 정하는 바에 따른다.

II. 지구단위계획 시행지침

제38조 (신재생에너지)

- ① 신축(중축, 개보수 포함) 건축물은 신·재생에너지 시설 설치에 표준건축공사비의 1% 이상을 투자하거나 건물 에너지 사용량의 1% 이상을 신·재생에너지에 의해 생산할 것을 권장한다.
- ② 신재생에너지 보급확대는 '신재생에너지 이용 건축물인증에 관한 규칙(국토교통부, 2013.3)'을 준수한다.

제39조 (에너지 절약)

- ① 주상복합 건축물을 포함한 지구단위계획구역 안의 일반 건축물은 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치를 권장한다.
- ② 에너지 절감률, 에너지 성능지표, 친환경 건축물 인증의 세부 이행기준 및 점수산정 기준 등은 아래 규정이 정하는 바에 따른다.
 1. 에너지 절감률은 '건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정(국토교통부, 산업통상자원부, 2013.5)'을 준수한다.
 2. 에너지 성능지표는 '건축물의 에너지절약 설계기준(국토교통부, 2014.12)'을 준수한다.
 3. 녹색건축 인증은 '녹색건축 인증 기준(국토교통부, 환경부, 2014.12)'을 준수한다.
- ③ 각 항목의 인센티브 산정시 중복 계상은 불허한다.

제40조 (생태면적률)

- ① 건축물 신축시 '서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침'의 생태면적률을 적용하여야 한다. 단, 부지면적 200㎡미만의 대지는 생태면적률을 적용하지 않는다(건축법 제42조 대지의 조정).
- ② 적용 기준

건축유형	생태면적률 기준
일반주택 (개발면적 ^{주1)} 660㎡ 미만)	20% 이상
공동주택 (개발면적 ^{주1)} 660㎡ 이상)	30% 이상
일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)	20% 이상
유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설, 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상
공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상
녹지지역 내 시설 및 건축물	50% 이상

주1) 건축연면적

- ③ 산정방법

$$\text{생태면적률(\%)} = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\sum(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치})}{\text{전체면적}} \times 100$$

- ④ 공간유형 및 가중치

공간유형	가중치	설명	사례
1  자연지반녹지	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2  수공간 (투수기능)	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못

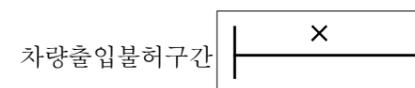
공간유형	가중치	설명	사례
3  수공간 (차수)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 위 차수 처리된 수공간 - 인공지반 위 차수 처리된 수공간
4  인공지반녹지 ≥ 90cm	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
5  옥상녹화 ≥ 20cm	0.6	- 토심이 20cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 혼합형 녹화옥상시스템 - 중량형 녹화옥상시스템
6  인공지반녹지 < 90cm	0.5	- 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
7  옥상녹화 < 20cm	0.5	- 토심이 20cm 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 녹화옥상시스템
8  부분포장	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	- 잔디블록, 식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부분 포장한 경우
9  벽면녹화	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
10  전면투수포장	0.3	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능	- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등
11  틈새투수포장	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사교석 틈새포장 등
12  저류·침투시설 연계면	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
13  포장면	0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장 - 불투수 기반에 시공된 투수 포장

* 인공지반에 조성된 부분포장, 전면투수 및 틈새투수 포장면은 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 추가로 고려하여 산정

제9장 교통처리 등에 관한 사항

제41조 (차량출입불허구간)

- ① 폭 20m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 아니한다.
- ② 간선도로에서 진출입 하도록 계획된 대지가 공동개발 변경 등으로 인해 간선도로 및 이면도로에 면하게 되는 경우에는 이면도로를 통한 차량진출입 계획을 수립하여야 한다.
- ③ 도면표시



제42조 (주차출입구)

- ① 주차출입구가 지정된 대지로의 차량 출입은 주차출입구가 표시된 부분에서 이루어져야 한다.
- ② 주차출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.
- ③ 주차출입구가 지정된 대지내 주차를 위한 경사면 또는 구조물을 설치할 경우 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터의 입구)은 건축선 후퇴부분을 침범하지 않아야 한다.
- ④ 주차출입 구간이 표시되지 않은 대지 중 두 번 이상이 도로에 접한 대지의 주차출입구는 접하는 6m 이상의 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 주차출입구를 설치하여야 한다. 그 외의 경우는 관련 법규 및 조례에 따른다.
- ⑤ 도면표시



제43조 (공동주차출입구)

- ① 공동주차출입구가 계획된 대지는 연접한 대지와 공동으로 이용할 수 있는 공동주차출입구를 설치하여야 한다.
- ② 공동주차출입구가 계획된 대지는 대지경계선에서 각각 3m이상씩 후퇴하여 전체 폭원이 최소 6m이상 되는 공동주차출입구를 조성하여야 한다. 다만, 건축시기 차이로 인하여 공동주차출입구 및 통로의 공동 조성이 곤란할 경우 우선적으로 개발되는 대지는 개별주차출입구 및 통로를 연접대지와 공동으로 조성이 가능하도록 계획하여 향후 연접 대지 개발시 공동주차출입구로 사용하여야 한다.
- ③ 공동주차출입구에는 담장, 계단, 화단 등 차량 진출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.

④ 도면표시



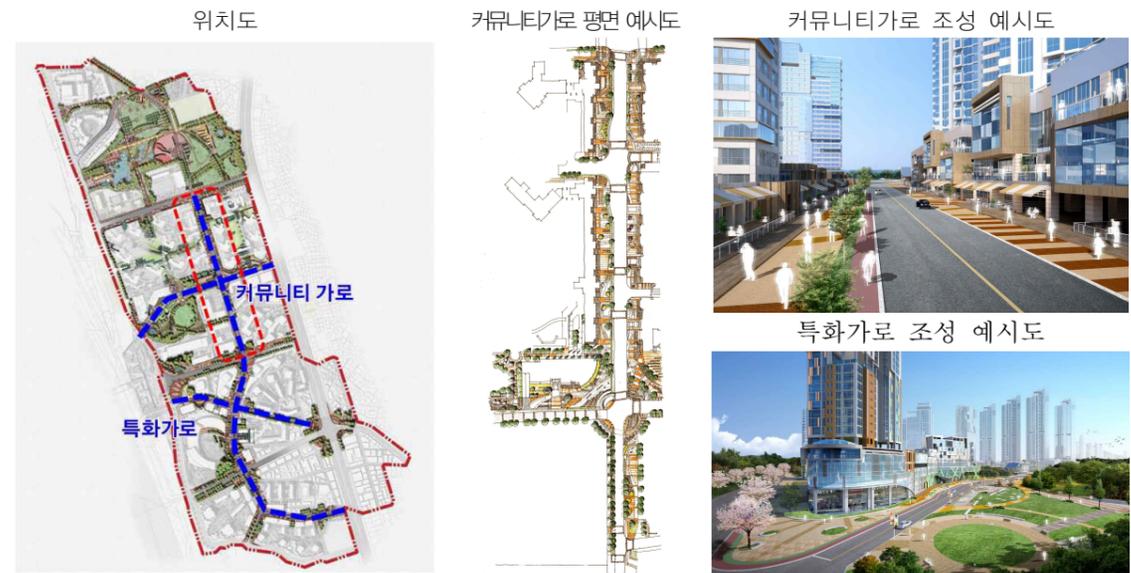
제44조 (주차장 설치방식)

- ① 주차장은 보행 및 차량동선의 단절을 방지하고 토지의 효율적인 활용 및 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 연접 대지와의 공동 주차장 설치를 권장한다. 특히, 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와의 적극적인 공동주차장 설치를 권장한다.
- ② 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획 수립시 명시하여야 한다.

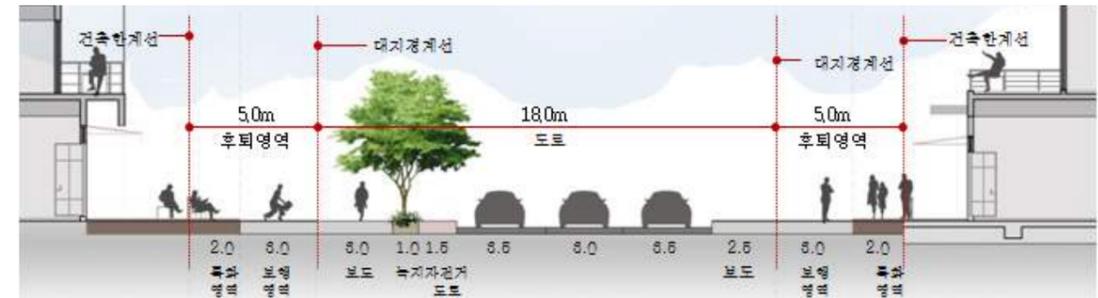
제10장 가로공간 조성에 관한 사항

제45조 (가로공간 조성)

- ① 지구단위계획구역 내부 남북방향 도로(폭15m)는 중심 커뮤니티공간으로 활성화 될 수 있도록 커뮤니티 가로로 조성한다.
- ② 군부대특별계획구역 내 금천구청역~시흥대로변 동서방향도로(12m) 및 시흥대로63길(구.발소길)은 다양한 활동이 창출될 수 있도록 특화거리로 조성한다. 특히 시흥대로63길(구.발소길)변 저층부 주거용도(오피스텔 포함) 입지를 지양한다.
- ③ 특화거리 및 커뮤니티가로의 전면공지는 보도부속형으로 조성하며, 보행에 지장을 주는 일체의 장치물(벽체, 칸막이 등)을 설치할 수 없다.
- ④ 주요 가로공간은 사용자의 유형에 관계없이 이용편의를 고려하여 Universal Design 및 Barrier Free를 적용한다.
- ⑤ 주요 가로에 접한 건축물의 1층용도는 가로 활성화를 위해 카페, Art 공방 등을 권장한다.



가로공간 조성 단면 예시도



*본 이미지 및 예시도는 는 예시로서 실제 조성과 다를 수 있음

제11장 특별계획구역에 관한 사항

제46조 (공통사항)

- ① 특별계획구역은 세부개발계획을 수립하여 별도의 도시관리계획(지구단위계획) 입안·결정절차를 거쳐 결정한다.
- ② 특별계획구역에 건축물을 건축하고자 하는 경우에는 특별계획구역 계획내용을 기준으로 상세한 계획안을 작성하되 설계 초기 구상 단계서부터 입안권자와 협의토록 한다.
- ③ 특별계획구역 자침에서 제시한 기반시설의 설치 및 조성 등은 사업시행자가 부담하며 세부개발계획 수립시 도시계획시설로 결정(변경)토록 한다.
- ④ 특별계획구역은 녹색건축 인증 및 건축물에너지효율등급 인증에 관하여 다음과 같이 한다.
 - 에너지 및 자원의 절약과 오염물질의 배출감소, 쾌적성, 주변환경과의 조화 등 건축물이 환경에 미치는 영향이 최소화 되도록 친환경적인 건축물 계획을 유도하기 위하여 「녹색건축 인증 제도」를 이용하며 '서울시 녹색건축물 설계 가이드라인' 내용을 준수하여야 한다.
 - 건축물 운영단계의 CO2 배출 절감은 「에너지 절약 계획서」의 「에너지 성능 지표」(EPI, Energy Performance Index)와 「건축물 에너지 효율 등급 인증 제도」를 이용한다.
 - 에너지 성능 지표(EPI)의 의무적용은 에너지 절약 계획서 제출 적용 건축물에 대하여 한정한다.(「건축물의 에너지절약설계기준」 국토교통부고시 제2014-957호)

II. 지구단위계획 시행지침

- ⑤ 특별계획구역은 신재생에너지 도입에 관하여 다음과 같이 한다.
- 건축주는 '신재생에너지설비 인증에 관한 규정'(산업통상자원부고시 제2014-252호)에 따른 인증 설비를 설치하여야 하며, 기타 관련 사항에 대해서는 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법 및 신재생에너지설비의 지원 등에 관한 규정(산업통상자원부고시 제2014-56호), 신재생에너지설비 지원 등에 관한 지침(신재생에너지센터공고, 2014-9) 등에서 정한 기준에 따른다.
 - 민간시설(용도)별 신재생에너지의 공급비율은 아래와 같다.

분 야		적 용 비 율
신재생 에너지설비	공동주택	표준건축비의 1% 이상
	일반건축물	총 에너지사용량의 1% 이상

- 공공시설에 대한 신재생에너지의 공급비율은 '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령'(대통령령 제23640호)을 따른다.
 - 일정기간 한시적으로 사용되는 건축물로서 건축물의 사용목적이 일반건축물의 용도와 다른 경우 및 신재생에너지설비 설치시 건축물의 고유기능에 현저히 지장을 주는 경우 신재생에너지설비의 설치를 완화하거나 면제할 수 있다.
- ⑥ 특별계획구역은 범죄예방 환경설계(CPTED)에 관하여 다음과 같이 한다.
- 자연적 감시활동의 일환인 시야선 확보, 조명사용, 사각지대해소, 지역 활력을 강화한다.
 - 자연적 접근통제와 영역성을 부여하기 위한 요소로 수목, 조경 등의 요소를 활용한다.
- ⑦ 특별계획구역은 장애물없는 생활환경(BF)을 위하여 유니버설 디자인 개념을 도입하여 편리하고, 무장애한 시설물로 설계한다.
- ⑧ 특별계획구역내 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물 형태에 관한 사항을 적용한다.
- ⑨ 특별계획구역내 건축물에 대한 용도변경의 경우에는 본 지구단위계획 지침에 따른다.
- ⑩ 준공업지역 종합발전계획에 따라 준공업지역내 공장부지(이적지 포함)에서 공동주택건립을 목적으로 세부개발계획을 수립할 경우 산업 시설부지에 산업시설을 설치하지 않은 채 공동주택을 우선적으로 건축할 수 없다.
- ⑪ 준공업지역 종합발전계획에 의하여 계획되는 산업부지에 서울시 8대 신성장 동력산업 중 바이오메디컬산업 입지를 권장한다.

제47조 (대명시장일대 특별계획구역에 관한 지침 (예시))

- ① 대명시장일대 특별계획구역은 구역전체를 단일획지로 계획하는 것을 원칙으로 하며, 도시계획시설은 지구단위(세부개발)계획 수립시 변경(결정)토록 한다.
- ② 기타 주요 계획(예시)내용은 아래표와 같으며, 지구단위(세부개발)계획 수립시 특별한 사유가 없는 한 본 지침(예시)을 따라야 한다.

구분		지침(예시)	
토지이용		• 상업복합용지	
용도지역		• 일반상업지역	
용도지구		• 최고고도지구(진입표면 해발 297.86m~335.36m)	
기반시설	공공시설	도로	• 도로확폭 (구역면적의 15%이상) - 시흥동 884~885-6 연결구간, 폭원 6~8m→12m
	시장	• 시장폐지1개소-시흥동 884-4번지 일대, 면적 4,055㎡	
건축물용도	불허용도	• 단독주택, 공동주택(주거면적비율이 용적률의 70%미만인 주거복합 건축물 제외) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	
	권장용도	• 업무시설 • 판매시설 중 소매시장, 상점 • 노유자시설 중 아동관련시설 • 문화및집회시설 중 공연장, 시장	
건축물밀도	건폐율	• 60%이하	
	기준/허용용적률	• 300%/630%이하	
	상한용적률	• 상한용적률 산정기준 : 기준용적률 × (1+1.3a) ※a : 공공시설부지로 제공하는 면적/ 공공시설부지 제공 후 대지면적	
	최고높이	• 80m이하 • 구역내 남측 20m구간은 최고높이 60m이하	
기타사항에 관한 계획	건축한계선	• 금하로변 3m • 기타 도로변 2m	
	차량출입금지구간	• 폭원20m이상 도로변 차량출입금지구간 지정	

제52조 (도시계획시설의 변경)

도로, 공원 등의 개별적인 도시계획시설의 변경이 필요한 경우 지구단위계획의 변경 없이 개별법으로 변경이 가능하며 변경된 사항은 지구단위계획 재정비시 추후 반영할 수 있도록 한다.

제14장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제53조 (심의 및 건축허가 신청도서)

지구단위계획구역 안에서 건축물로서 건축허가 또는 심의(자문)를 받고자 할 때는 기본적으로 요구되는 도서 외에 아래와 같은 도서를 첨부하여야 한다.

- ① 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서(규제사항과 권장사항을 분류하여 각 항목별 반영여부를 표시)
- ② 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)계획 시 전면도로, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어 있는 대지안의 공지도면 및 옥상녹화시의 계획도면(축척 1/100 이상의 상세도면)
- ③ 건축물 외관에 관한 사항(색상, 마감재료 등)
- ④ 옥외광고물을 설치할 경우 옥외광고물 설치 또는 부착 위치가 표시된 건축물 입면도
- ⑤ 지하철 출입구, 환기구 등 부속시설물, 연결통로, 분전반 등의 지하철 및 지중화 관련시설물과 인접한 필지는 동 시설물의 건물 내부 또는 대지내 설치 등에 관한 계획서(미반영시 그 사유)
- ⑥ 개축, 재축 또는 이전 시 기존 건축물이 있는 대지현황 및 배치도
- ⑦ 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 기존 건축물이 포함된 배치도와 기존 건축물과 신축 건축물의 입면이 같이 도시된 정면도 및 입면도, 주변 연속사진 및 변경전후 도면(심의(자문)도서에 한함)
- ⑧ 기존 수목이 있는 경우 보존 및 재활용에 관한 계획
- ⑨ 용적률 인센티브 적용에 관한 사항 및 산출근거

제54조 (지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우)

지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우는 다른 법률에 저촉되지 않는 한 전체 토지에 대하여 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용한다. 다만 구역 외의 필지에 대해 지구단위계획을 적용하는 것이 불합리하거나 동 건축으로 인해 지구단위계획의 변경이 필요하다고 판단되는 경우에는 지구단위계획 변경을 선행토록 한다.

제55조 (기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)

기존건축물의 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링으로 건축허가(사업계획 승인)등이 처리되는 경우 등에 관한 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같다.

- ① 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 구 도시계획위원회 자문을 생략할 수 있다(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정하며, 본 지구단위계획 재정비 결정 고시 이전에 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화를 받은 경우, 완화받은 면적을 동일 대지내 건축물의 연면적 누계에 포함하여 산정한다).
- ② 새로이 증축되는 부분은 지구단위계획 및 관계법령에 적합하여야 한다. (단, 공동개발, 획지 등 예외)
- ③ 기존건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
- ④ 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.
- ⑤ 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.

- ⑥ 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자가 속하는 도시계획위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.

제56조 (지구단위계획의 경미한 변경)

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
 2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 3. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
 4. 지구단위계획구역 면적의 5%이내의 변경 및 지구단위계획 변경
- ③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항에 의한 경미한 변경 등 필요한 경우 관련 도시계획위원회의 자문 등을 거쳐 운용할 수 있다.

2 공공부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총 칙

제1조 (목적)

- ① 본 지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 국토의계획및이용에관한법률 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 "금천구심 지구단위계획"의 공공부문에 적용토록 하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 않은 사항을 규정함을 목적으로 한다.
- ② "공공부문" 이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 공원 및 녹지, 옥외가로시설물, 포장, 도시안내체계 등 공공에 의하여 조서되는 공간이나 시설로서 공공의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.

제2조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규, 조례, 편람, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ② 본 지침의 내용이 관련법규 내용과 서로 상이한 경우에는 현행 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ③ 향후 관련법규 및 지침이 제개정 또는 변경될 경우에는 제개정 또는 변경된 법규 및 지침을 따른다.

제2장 시설별 시행지침

제1절 일반도로

제3조 (적용범위)

본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 '도로법', '도로의 구조 및 시설에 관한 규정', '해설 및 지침 등 관련 법규에 따른다.

제4조 (도로의 설계기준)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세(細)가로 접속체계를 정비하고, 간선가로에 접속되는 세가로는 일정간격 이상을 유지하게 하며, 접속되는 간선도로에 따른 세가로별로 차량출입을 금지하거나 일방통행을 실시한다.
- ② 차로폭은 주행차선 3.0~3.5m, 보도측 차선 3.5~4.0m를 기준으로 한다.(단, 도로유형별 폭원에 따라 조정가능)
- ③ 보행량이 밀집되는 간선도로변의 보도조성은 민간부문 건축선 후퇴부분의 보행자를 위한 공간과 일체로 조성한다.
- ④ 차도와 보도 사이에 완충공간의 확보를 위한 가로수, 가드웬스 등의 설치를 권장한다.

제5조 (사후관리)

- ① 민간공공 등 타부문의 공사 시행으로 인한 포장 훼손시 공사 완료 후 필히 당초대로 원상복구를 원칙으로 한다.
- ② 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물을 원상복구 했음을 해당기관에 통보해야 한다. (통보 시 첨부자료: 공사시행 전/후 현황 사진)

제2절 보행자 전용도로 및 우선도로

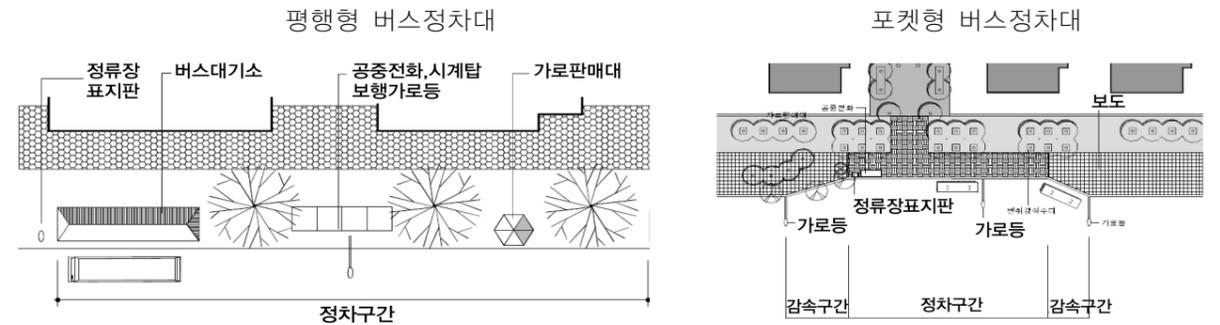
제6조 (도로의 구조 및 포장)

- ① 비상시 차량통행이 가능한 폭 3m이상의 공간을 확보하여야 한다.
- ② 연접 건축물의 전면공간은 보행동선에 방해를 주는 시설물을 설치할 수 없다.
- ③ 보행자 공간과 차도와의 접속부에는 보행자의 안전을 위하여 필요시 과속방지턱(Hump)과 함께 볼라드 등을 설치하고 입구를 강조하기 위하여 노면표시, 교통안내판, 조명 등을 설치한다.
- ④ 포장폐단은 일반도로와 엄격히 구분되도록 하며 도로 기능성 인식성 제고를 위해 거친 포장, 요철포장 등 특수포장기법의 적용을 권장한다.

제3절 교통시설물

제7조 (버스·택시 정차대)

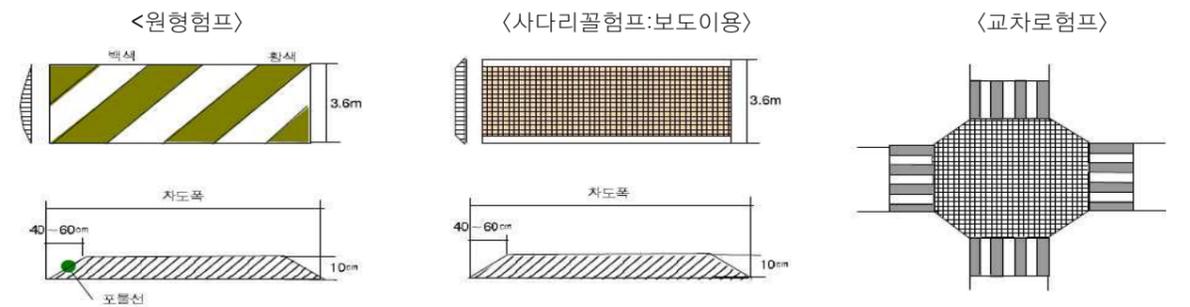
- ① 버스정차대 폭은 2~3m, 가측 및 감속구상은 각 12~20m씩 확보하고 동시정차대수 2~4대를 기준으로 정차대수당 15m를 확보하여야 한다.
- ② 정차대 이격거리는 본 구역의 실정을 감안하여 최소적정거리를 유지하여 설치한다.
- ③ 버스정차대는 보행집산과 대기장소이므로 교통표지판, 안내판, 가로판매대, 벤치, 보행등 등의 가로시설물을 통합적으로 설치한다.
- ④ 정차장 진입부는 이용객 및 운전자의 시야확보를 위해 일정구간(약 20m내외) 가로장치물 및 교목식재를 배제한다.
- ⑤ 버스 정차대의 형태는 포켓형을 원칙으로 하되, 버스의 운행이 적은 곳은 평행형 정차대를 설치할 수 있다.
- ⑥ 버스·택시정차대는 보행자의 접근이 용이하고 교통혼잡이 적은 장소와 지하철역 등 타교통시설과 연계가 가능한 곳에 설치한다.



제8조 (과속방지시설)

- ① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 적절한 간격으로 설치한다.
- ② 교차로 부근, 특정 건물의 진출입구, 급경사구간의 정상부분 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 아니한다.
- ③ 설치위치는 보행자의 통행안전과 건축물의 환경유지를 위하여 과속방지시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변도로, 기타 통행속도를 시속 30km이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 도로 구간에 설치한다.
- ④ 과속방지시설의 설치 시 차량 진출입구로부터 일정거리(20m)내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.

· 과속방지시설의 유형 예시



제9조 (횡단보도)

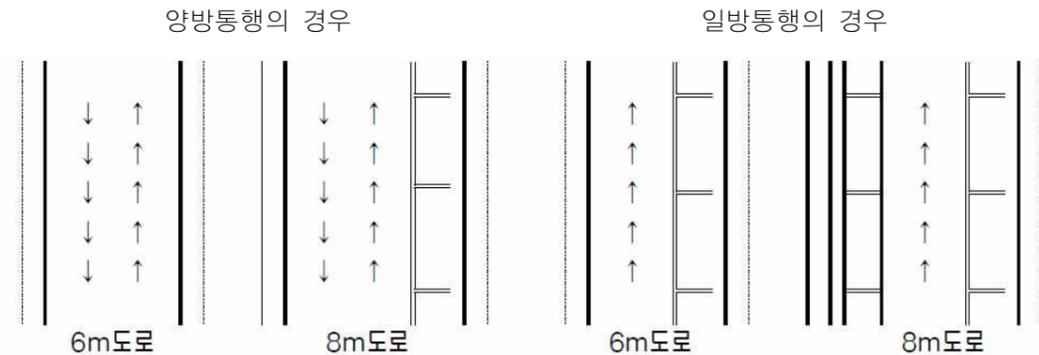
- ① 차량동선과 보행동선의 교차지점에 “도로교통법 및 동시행규칙”에 따라 설치한다.
- ② 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 가각위치에 최대한 근접시켜 설치한다.
- ③ 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ④ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입 방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별가능한 볼라드 겸 조명등을 설치한다.
- ⑤ 횡단보도의 기타 구조나 형상, 설치기준은 ‘도로안전시설 설치편람’에 따른다.

도로의 유형별 횡단보도폭

도로의 유형	간선도로	집산도로	지구내 도로
횡단보도의 폭원	10~12m	6~10m	4~6m

제10조 (노상주차장)

- ① 현재 무질서하게 난립한 불법주차의 수용과 장래 교통량 증가에 대비한 주차능력의 제고를 위해 적극적으로 수용한다.
- ② 노상주차장은 이면도로의 양쪽 또는 한쪽에 설치하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 노상주차장의 기준크기는 폭 2m, 길이 6m로 하여, 교차로나 정차장에서 10m이상의 간격을 두고 설치한다.



제11조 (가각전제 및 보차로 경계선의 회전반경)

- ① 일반적으로 가각전제 및 보차로 경계선의 회전반경은 “도시계획시설 시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙”에 따라 조성한다.
- ② 노선버스 등 대형차량의 원활한 회전 및 안전성 확보를 위해 노선버스가 통과하는 부분의 보차로 경계선의 회전반경은 12m이상으로 한다.

제12조 (보차횡단차량 출입시설)

차량출입구의 위치지정이 보도를 횡단하는 경우에는 서울시 보도횡단 차량출입시설 허가처리지침의 내용에 맞게 조성한다.

제13조 (교통신호등)

- ① 교차로 및 횡단보도에는 교통신호등을 설치하며 설치기준은 “도로교통법 및 동법 시행규칙”에 의한다.
- ② 교차로 및 횡단보도 외에서의 교통신호등의 설치간격은 간선도로의 경우 400~500m, 집산도로의 경우 200~300m를 기준으로 설치한다.

제4절 포장

제14조 (조성기준)

- ① 가로는 일반포장구간과 특별포장구간으로 구분하여 가로의 일정 공간단위별로 특성화하여 포장하고 휴먼스케일을 고려한 일정모듈을 개발하여 조성한다.
- ② 보차공존구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ③ 보도와 차도가 교차되는 보차혼용통로의 입구 및 공동주차장 출입구 전면의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.

제15조 (보도)

- ① 보도의 포장은 도로의 성격, 교차로, 보행결절점, 주요시설물 주변 등 장소와 특성에 따라 포장패턴에 변화를 주어 기능적, 시각적으로 구분될 수 있도록 하되 일정구간별로 통일성과 조화를 유지하도록 한다.
- ② 보도변 공공공지나 공개공지, 건축물 전면공지는 인접보도의 포장패턴과 조화를 유지하도록 한다.
- ③ 포장재료는 투수성이 양호한 환경친화적 포장을 권장한다.
- ④ 횡단보도와 교차하는 장애인 및 노약자의 통행 안전을 위하여 바닥차가 없는 구조로 하여야 한다.
- ⑤ 횡단보도, 교차로 등 보행결절부는 시각장애자용 점자블럭을 설치하여야 한다.

제5절 도시안내 표지시설

제16조 (적용범위)

- ① 본 지침은 도로, 관장, 공개공지 등에 설치되는 가로정보체계에 관한 것으로 본 지침에 언급되지 않은 사항은 도로법, 도로표지규칙, 도로교통법, 교통안전시설 관리편람(경찰청), 도로안전시설 설치 편람(건설교통부)등 관련법규에 따른다.
- ② 차량 및 보행결절부와 주요 시설물의 입구에 배치할 것을 원칙으로 하고, 다른 환경조형물과 적절한 통합배치가 되도록 유도한다.
- ③ 장소, 위치, 성격별로 특성을 부여하고 거리를 감안하여 적절하게 배치한다.

제17조 (조성방식)

- ① 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적으로 정보를 전달할 수 있어야 한다.
- ② 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계 배치하여야 한다.
- ③ 안내표지판은 지역의 특성을 살리고 유사형태의 안내표지시설을 통일하여 일관성을 유지하고 안내판의 크기는 단계를 두어 신축성 있게 규격화하여야 한다.
- ④ 식별성과 지역이미지를 높이기 위해 심볼, 로고 등 그래픽요소를 개발 활용하여야 한다.

제18조 (설치위치)

- ① 보행 결절점이나 교통 결절점에 종합안내 시설을 배치하여 지구전체에 대한 정보와 안내역할을 할 수 있도록 종합안내판으로 계획하며, 주요도로 및 시설, 대중교통수단 이용 등에 관한 정보를 수록한다.
- ② 보행활동이 활발한 지점에 지구안내판을 설치하여 도보권내 방향안내가 이루어지도록 한다.
- ③ 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요 시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향안내판을 설치한다.
- ④ 버스정류장에 설치되는 안내판은 전체 버스 노선과 인접 주요시설의 안내가 이루어질 수 있도록 한다.

제19조 (사설표지)

사설표지의 난립으로 인한 식별성 및 경관불량을 해소하기 위하여 도로표지 규칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일 성격의 표지판을 한 곳에 집중 설치토록 한다.

제20조 (사설표지)

안내판에는 다음과 같은 내용을 표기하여야 한다.

1. 보행자의 현위치
2. 주요 목표지점까지의 거리
3. 교통수단과의 연계상황
4. 가로망, 블럭구성, 주요 시설, 지하철, 노선망 등

제21조 (보행자안내체계)

- ① 정보의 위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게 하며 효율적인 안내 체계를 구축할 수 있어야 한다.
- ② 주요 보행 결절점에 종합안내판을 설치하여 도시 전체의 상세한 정보를 인식하도록 하고 장소의 이미지를 부각시킬 수 있는 디자인을 개발, 활용하여야 한다.

보행안내판 설치 위치 및 내용

구 분	설치 위치	안내 내용	형태 / 재료 / 색채
종합안내	• 주요 교통결절점 • 주요 공공시설 주변	• 지구전체의 교통망	• 심볼·로고 등 그래픽 사용, 전체의 시각적 질서감 표현 • 동판, 알루미늄판 등 • 안내 표지판의 야간이용을 위한 조명등 고려
지구안내	• 주요 보행결절점 (정류장 주변, 시장, 보행통로 및 도로) • 공공공지 등	• 생활권별 주변안내도 • 보행권의 안내	• 식별성·지역이미지 고려, 심볼·로고 활용 • 동판, 알루미늄판 등 • 안내표지판의 야간이용을 위해 조명등 고려
방향안내	• 보행자도로 교차지점 • 횡단보도 • 공공시설 주변	• 유도 화살표에 의한 방향 표시 • 이정표시	• 장식적·조형적인 형태, 심볼, 로고 활용 • 동판, 알루미늄판, 칼라스테인레스 등
기 타	• 버스정차장 • 택시정차장	• 버스노선 안내 • 시설안내	• 정류장 쉼터와 조합을 고려

제22조 (차량안내체계)

- ① 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.
- ② 명명체계는 명명단위의 우선순위를 지역명-시설명-도로명-지구명 순으로 교차로 위계별로 단계적인 안내가 이루어지도록 해야 한다.
- ③ 지구 내 일방통행체계 구축에 대비하여 일방통행로 진입부에 차량안내기둥(색채·조형 등을 고려)을 설치한다.

차량 안내체계

구 분	안내체계
지역명	• 외곽지역 연결도로와 교차하는 간선, 보조간선도로의 교차로에는 지역명을 표기하여 외곽지역으로의 방향을 지시한다 • 원거리 지명과 근거리 지명을 동시에 표기할 경우 원거리 지명을 위쪽에 표기한다.
시설명	• 지역안내의 목표물로 활용될 수 있는 시설들은 지명도가 높아 누구나 알 수 있는 공공 및 생활편익시설을 중심으로 한다. • 시설명을 지명도에 따라 우선순위를 설정하여 교차로 위계별로 단계적으로 표기한다.
도로명	• 진행하고자 하는 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다.
지구명	• 도시전체의 일관된 지구명의 체계확보를 위해 생활권별로 동일한 경관 인식단위를 지구명의 기본단위로 한다.

제6절 가로식재

제23조 (수종선정)

- ① 가로의 특성 및 가로환경 조건에 부합하는 수종을 선정한다.
- ② 계절성이 풍부하여 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.
- ③ 이식이 용이하고 성장속도가 빠르며, 병충해에 강하고 관리에 편리한 수종을 선정한다.
- ④ 꽃가루 등에 의해 인체에 알레르기 질환 등의 피해를 유발하는 수종을 배제한다.

제24조 (식재방식)

- ① 도로폭 12m 이상, 보도폭 3m 이상인 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 하되, 도로의 여건에 따라 융통성 있게 조정한다.
- ② 지구 내 공개공간 등에 중점 식재하여 경관향상을 유도한다.
- ③ 가로조명과 교통안내표지판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재한다.
- ④ 간선도로의 교차부분 및 버스정류장 주변에서는 운전자와 보행자가 도로 변화를 쉽게 인지할 수 있도록 식재를 배제하여 시야를 개방한다.
- ⑤ 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 수목보호대를 폭 0.5~1m이하로 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게 공간(쌈지공원)을 조성한다.
- ⑥ 건물과 건물사이에 가려져 있는 녹지 및 조형물은 전방배치를 유도하여 승/하차장 주변 위주로 쌈지형태의 정적 휴게공간 설치를 유도한다.

제7절 옥외 가로시설

제25조 (적용범위)

- 본 지침은 도로 및 공개공지, 쌈지형 공지 등에 설치되는 옥외 가로시설물의 형태 및 배치에 관한 사항에 적용한다.
- ① 옥외 가로시설물은 다양한 종류 및 배치 가능성을 감안하여 시설물이 설치될 환경특성에 따라 종류 및 배치유형을 도출하여 유형별로 배치지침을 적용하는 것을 원칙으로 한다.
 - ② 각 시설조합 배치유형에 따라 제시된 지침을 기준으로 설계방향을 가시화하되, 장소별 환경특성에 따라 신축성 있게 조정, 적용할 수 있다.

< 휴게시설 >

제26조 (벤치)

- ① 벤치는 기하학적 배치와 단순 평형배치 등 장소의 특성에 맞게 배치한다.
- ② 가능한 한 보행자통로, 공개공지 등의 식수지역 내에 설치하여 주보행동선과의 마찰을 피하도록 한다.
- ③ 벤치의 형태는 주변환경과 연계하여 설치하되, 가급적 타 시설과 조합형태를 이룰 수 있도록 적극 유도한다.

< 편익시설 >

제27조 (휴지통)

- ① 보행량이 많은 주요 시설물 주위나 교차로, 횡단보도 부근 등에 집중 배치한다.
- ② 수거에 용이하고 위생을 고려한 형태로 고안한다.

제28조 (가로판매대)

- ① 가로판매대는 가로변에 설치시 버스정류장 등의 시설과 연계하여 설치하여 버스이용객들이 진행버스 번호 등을 인식하는데 방해가 되지 않도록 배치한다.
- ② 정류장, 보도, 보행자통로, 공개공지 등에 설치한다.
- ③ 야간에도 사용가능하도록 조명시설을 설치한다.

제29조 (공중전화 부스)

공중전화 부스는 휴게공간에 인접하여 보행의 결절점, 공개공지 주변에 배치한다.

제30조 (버스정류장 안내판)

버스정류장 안내판은 도시안내체계와 연계하여 설치하도록 하며 버스노선 및 주변지역과 상황을 안내한다.

< 경계시설 >

제31조 (방호 울타리)

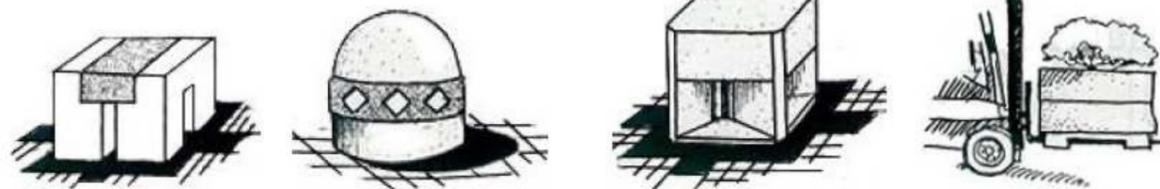
보도가 있는 일반도로에서 보행자의 도로횡단이 금지되어 있는 구간이나 불법 승하차를 방지하기 위하여 교통상황에 따라 방호울타리를 설치한다.

제32조 (블라드)

- ① 보행자의 안전을 위하여 일반도로 경계부근에 설치하며 1~2m 정도 간격으로 배치하여 차량통행을 막도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 높은 지역에는 보행자의 안전 및 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 블라드를 설치한다.
- ③ 횡단보도 및 교차로 가각부분은 보도로의 무단 차량진입을 막기 위해 설치한다.
- ④ 비상 또는 관리통행이 필요한 경우는 이동식 블라드가 사용되어야 한다

조명등을 겸한 고정식 블라드

화분형태의 이동식 블라드



제33조 (통합지주의 설치 및 가로시설물의 통합화)

- ① 통합지주 설치
 - 신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합 설치함으로써 가로시설물의 난립을 방지한다.
- ② 가로시설물의 통합화
 - 1. 안내시설, 조명시설, 파고라, 벤치 등 휴식시설과 우체통, 전화박스, 가로판매대 등 편의시설의 집단배치를 유도한다.
 - 2. 두 가지 이상의 기능을 겸용할 수 있는 시설은 통합하여 시설수를 최소화하도록 유도한다.(예 블라드와 조명등 겸 벤치, 수목보호대와 벤치, 프랜터와 조명시설 등)
 - 3. 통합된 시설은 동질성 있는 디자인으로 계획하여 시설별 일체성 있는 형태로 조성하도록 설계해야 한다.

제8절 조명시설

제34조 (적용범위)

본 지침은 도로에 설치하는 가로시설 중 조명시설에 관한 사항으로 기타 조명시설에 대한 기준은 도로 구조령의 '도로의 조명시설기준 및 한국 공업규격의 도로조명기준'에 따른다.

제35조 (설치기준)

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ② 가로변에는 일정 간격으로 설치하며 교차로, 곡선부 로타리, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.
- ③ 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 알맞게 유도 조정한다.

제36조 (야간조명 강화)

- ① 야간 보행등을 독특하게 설치하여 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며 주요 교차로부의 보차도 경계석은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 장소성을 느낄 수 있도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 많은 장소는 보행등 겸 벤치를 설치하여 야간 보행자의 안전과 휴게·편의를 도모한다.
- ③ 기존의 상부조명 일반도로에서 탈피하고 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.
- ④ 공공이 민간의 조명시설 설치를 적극적으로 선도하고 민간도 일정규모(10층)이상의 건물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 야간경관을 제고할 수 있도록 유도한다.

제3장 지구단위계획의 운용

제37조 (설계도서 작성)

지구단위계획구역내의 공공부문을 조성하고자 하는 자는 지구단위계획의 공공부문 지침 및 예시를 기초로 하여 부문별로 면밀한 여건 분석과 계획, 설계(현상설계 적극모색) 등의 상세도서를 작성한 후 집행하여야 한다.

제38조 (지침의 조정)

- ① 본 지침 상에 예시된 사항이라도 향후 별도 부문별 계획설계, 지구별계획 등 상세설계(현상설계 포함)가 추진되어 본 지구단위계획 지침을 보다 구체화하거나 또는 조정보완의 필요성이 인정될 경우 이들 계획을 반영·조정할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 1에 해당하여 허가권자가 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 이를 조정하여 적용할 수 있다.
 - 1. 당해 구역의 교통관련사업이나 도시기반시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
 - 2. 현상설계를 통한 설계안을 선정하는 경우
 - 3. 지침을 완화 조정하여도 지구단위계획의 목표를 달성할 수 있는 보다 나은 착상으로서 사전심의를 득할 경우
 - 4. 구도시계획위원회에서 당해 대지조성 여건상 부득이하다고 인정하는 경우